دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

د. سعيد سليمان عشماوي*

مقدمة

الملكية في الأموال المنقولة المعينة بالذات تنتقل ملكيتها من البائع إلى المشتري بمجرد تمام العقد والتسليم وفقا للمادة 204 من القانون المدني المصري(1)، أما الأموال المنقولة التي لا تعين إلاّ بالنوع فلا تنتقل فيها الملكية إلاّ بالفرز والتجنيب وفقا للمادة 1/205 من القانون المدني المصري(2)، أما الملكية في الأموال العقارية فلا تنتقل ملكيتها من البائع إلى المشتري إلاّ بتسجيل عقد البيع في الشهر العقاري المادة 934 من القانون المدني وكذلك، مادة رقم 9 من قانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري، والمعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1976 والمواد 2/4 و26و 32 من قانون السجل العيني رقم 142 لسنة 1964. (المادة رقم 1/21 من قانون رقم 12 لسنة 1988

---

* الجامعة الأسمرية.

1- تنص المادة 204 من القانون المدني المصري على الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينتقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل. وقد أحالت عليها المادة 932 من نفس القانون بقولها «تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد، متي ورد على محل مملوك للمتصرف طبقا للمادة 204».

2- تنص المادة 1/205 «إذا ورد الالتزام بقيل حق عيني على شيئ لم يعين إلا بنوعه، فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء» وقد أحالت عليها المادة 533 بقولها «المنقول الذي لم يعين إلا بنوعه لا تنتقل ملكيته إلا بإفرازه طبقا للمادة 205 من القانون المدني».

مسيحي بشأن التسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق الليبي)

وينشأ عن عقد البيع التزام على عاتق البائع بنقل الملكية إلى المشتري وفقا لنص المادة 428 من القانون المدني «يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق إلى المشتري وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا». (المادة رقم 417 مدني ليبي)

فإذا لم يقم البائع بما هو ضروري لنقل الملكية إلى المشتري كان للمشتري أن يرفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لكي يحصل على حكم بصحة عقد البيع ونفاذه ثم يقوم بتسجيله في الشهر العقاري حتي تنتقل إليه الملكية دون تدخل من البائع «وهذا الحكم أقوي في التسجيل من الورقة العرفية ولو كان عليها تصديق بصحة التوقيع وأقوى حتي من الورقة الرسمية»(3). ذلك لإن التزام البائع بالقيام بما هو ضروري لنقل الملكية للمشتري هو التزام بعمل فإذا لم يقم البائع بالتنفيذ العيني، فإن طبيعة هذا الالتزام تسمح أن يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ العيني وفقا للمادة 210 من القانون المدني التي تنص على «في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ العيني إذا سمحت طبيعة الالتزام بذلك». (المادة رقم 213 مدني ليبي).

وقد استحدث المشرع المصري أحكاما جديدة بشأن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، فقد فرض المشرع رسما، يسمي رسم الأمانة القضائية، ضمانا لاستمرار المدعي في إجراءات تسجيل الحكم الصادر في الدعوى حتي لا تضيع على خزينة المحكمة أموال كثيرة من جراء عدم استمرار المدعي في إجراءات تسجيل الحكم.

مما أثار جدلا فقهيا حول مصير هذا الرسم الذي فرضه المشرع باعتباره قيدا على حق التقاضي. وتتميز هذه الدعوى بتعقيد واضح في تحديد قيمتها وماهيتها وأساسها القانوني مما يؤدي إلى خطأ في تحديد المحكمة المختصة. وقد لا يكون واضحا في كثير من الأحيان مدة تقادم هذه الدعوى. مما دفعنا للقيام بهذه الدراسة لمحاولة الإجابة عن التساؤلات السابقة، وقد قسمت هذه الدراسة إلى مباحث ثلاثة:
المبحث الأول: ماهية دعوى الصحة والنفاذ وأساسها القانوني والمحكمة المختصة بنظرها.
المبحث الثاني: إجراءات رفع الدعوى والحكم الصادر فيها.

3- الدكتور عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت 1998ط. ثالثة ج4 فقره 274 ص490.

المبحث الثالث: حجية الحكم الصادر في الدعوى وتقادمها.

المبحث الأول: ماهية الدعوى وأساسها القانوني والمحكمة المختصة

نبين في هذا المبحث أولا ماهية الدعوى وأساسها القانوني وثانيا المحكمة المختصة بنظرها كل في مطلب مستقل.

المطلب الأول: ماهية الدعوى وأساسها القانوني

أولا ماهية دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

ودعوى صحة ونفاذ عقد البيع دعوى شخصية عقارية[4] فهي شخصية لأن المشتري يستند فيها إلى حقه الشخصي الناشئ عن عقد البيع، وهي عقارية لأن المشتري يسعى بها لاكتساب حق عيني (حق الملكية) على عقار. ولم يشترط القانون إعذار المشتري للبائع قبل رفع الدعوى، أو إثبات امتناعه عن الحضور إلى الشهر العقاري لتوقيع عقد البيع النهائي قبل رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، إذن لا يشترط فيها الإعذار. ويشترط أن يكون البيع قد تم بمحرر عرفي أي عقد البيع الابتدائي، فإذا كان البيع قد تم بورقة رسمية، فلا حاجة لرفع دعوى صحة ونفاذ لأن الورقة الرسمية قابلة للتسجيل بذاتها دون تدخل من البائع، وهي دعوى يرفعها المشتري على البائع أو خلفه العام في حالة وفاته، كما يمكن لوارث المشتري أن يرفعها على البائع أو وارثه ولا يستطيع وارث البائع الاحتجاج بأن[5] عقد البيع لم يسجل[6]، كما يمكن لوارث المشتري أن يرفعها على وارث البائع، لأنها حق لمورثه انتقل إليه مع عناصر التركة وله فيها مصلحة (مادة 3 مرافعات) ويمكن كذلك أن يرفها المشتري على بائع البائع إذا كان البائع لم يسجل عقده ليحصل[7] على حكم بصحة ونفاذ عقد البائع له ثم يحصل على حكم بصحة ونفاذ عقده من البائع. كما يمكن أن يرفعها البائع على المشتري[8].

---

[4] - طعن مدني ليبي رقم 91 س23 مجلة المحكمة العليا العدد الثالث ابريل 1978 ص131.

[5] - طعن مدني ليبي رقم 60 س30. ق المحكمة العليا العدد الثاني يناير 1985 ص88.

[6] - الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط المرجع السابق ج4 فقرة 274 ص495.

[7] - الدكتور فايز أحمد عبد الرحمن عقد البيع في التشريع الليبي دار المطبوعات الجامعية 2006 ص 176.

[8] - المستشار أنور طلبة الوسيط في القانون المدني المكتب الجامعي الحديث 2001 ج3 ص 147 وراجع كذلك حكم نقض الطعن رقم 246 س 40. ق في 1976/2/26 أشار إليه سيادته في نفس الموضع.

يطالبه فيها بصحة العقد ونفاذه.

ودعوى صحة ونفاذ يمكن أن يرفعها أحد المتقايضين على الآخر، ذلك لأن أحكام البيع تسري على المقايضة وفقا للمادة 485 من القانون المدني التي تنص على «تسري على المقايضة أحكام البيع. بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيئ الذي قايض به ومشتريا للشيئ الذي قايض عليه» (المادة رقم 474 مدني ليبي) بشرط الالتزام بقيد الشهر الوارد بالمادة65/3 و126 مكرر من قانون المرافعات المصري والقيد في السجل العيني. على الوجه الذي سنبسطه فيما بعد. (مادة 2/23 من قانون التسجيل العقاري الليبي) وكذلك يمكن رفع دعوى صحة التعاقد من المشتري على المتقاسم مع البائع قسمة أفرزت المبيع(9).

ثانيا: الأساس القانوني لدعوى صحة ونفاذ عقد البيع

الأساس القانوني لدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو المادة 428 من القانون المدني المصري التي تنص على أنه «يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا».

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري، قد يطلب من البائع أن يقوم بأعمال مادية إيجابية أو سلبية من شأنها أن تجعل نقل الملكية متيسرا من ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل وتصديق البائع على إمضائه تمهيدا لتسجيل العقد وشطب التكاليف المقررة على العين قبل البيع وفرز المثليات والامتناع عن التصرف في العين تصرفا يضر بالمشتري(10).

فإذا لم يقم البائع بالتنفيذ العيني لهذا الالتزام، كان للمشتري رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع.

المطلب الثاني: المحكمة المختصة بنظر دعوى صحة ونفاذ

أولا: الاختصاص النوعي

وهو تحديد المحكمة المختصة من حيث النصاب هل هي المحكمة الجزئية أو

9- الدكتور السنهوري المرجع السابق ص 495 هامش2.

10- المستشار أنور طلبة الوسيط في القانون المدني المكتب الجامعي 2001 ج3 ص103.

المحكمة الابتدائية. وفقا للمادة 1/37 من قانون المرافعات المصري تقدر قيمة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع بقيمة العقار محل الدعوى، ولم يعتد المشرع بالثمن المذكور في العقد والذي حدده المتعاقدان خشية التلاعب فقام هو بتحديد قيمة العقار ومن ثم تحديد قيمة الدعوى، إذا كان محل الدعوى بيع عقار[11]. فنص على أنه «الدعاوى التي يرجع في تقدير قيمتها إلى قيمة العقار يكون تقدير هذه القيمة باعتبار خمسمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه إذا كان العقار مبنيا، فإن كان من الأراضي يكون التقدير باعتبار أربعمائة من قيمة الضريبة الأصلية، فإن كان العقار غير مربوط عليه ضريبة قدرت المحكمة قيمته».

فوفقا للمادة السابقة يتم تحديد قيمة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع عن طريق كشف الضريبة العقارية المربوطة على العقار محل الدعوى ثم نضرب مبلغ الضريبة المفروض على العقار في 500 (خمسمائة) إذا كان العقار محل الدعوى أرض مبان وإذا كان العقار محل الدعوى أرضا زراعية يضرب مبلغ الضريبة المفروضة عليه في 400 (أربعمائة) وحاصل الضرب في الحالتين تكون قيمة الدعوى، وإذا لم يكن على العقار ضريبة مربوطة قامت المحكمة المختصة بتحديد قيمته[12]. والجدير بالذكر أن قيمة الدعوى في التشريع الليبي تقدر بمائة وثمانين مثلا للضريبة المفروضة على العقار محل الدعوى إذا كان بناء أو أرضا فضاء معدة للبناء. أم إذا كان العقار محل الدعوى أرضا زراعية فتقدر قيمة الدعوى بستين مثلا للضريبة المفروضة عليه وفقا للمادة 28 من قانون المرافعات الليبي.

وإذا كان العقار محل الدعوى ليس عليه ضريبة مفروضة قدرت المحكمة قيمته

وتنص المادة 42 من قانون المرافعات المصري على أنه تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائيا في الدعاوي المدنية والتجارية التي لا تتجاوز قيمتها 40000

---

[11] تنص المادة1/37 من قانون المرافعات على الدعاوي التي يرجع في تقديرها إلي قيمة العقار يكون تقدير فيمه الدعوى باعتبار خمسمائة مثل من القيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه، إذا كان العقار مبنيا فإن كان من ألأراضي يكون التقدير باعتبار أربعمائة مثل من قيمة الضريبة أصلية، فإذا العقار غير مربوط فيه ضريبة فدرت المحكمة قيمته. الجدير بالذكر أن القيمة من قبل تقدر بمائة وثمانين مثل.

[12] راجع المادة رقم 1/37 من قانون المرافعات وقد كانت القيمة مئة وثمانين مثلا (180 مثل)

(أربعين ألف جنيه)، ويكون حكمها إنتهائيا إذا كانت قيمة الدعوى 5000 (خمسة ألاف جنيها) وعلى ذلك إذا كانت قيمة الدعوى وفقا للتحديد السابق أربعين إلف جنيه (40000 ج) فأقل تكون المحكمة الجزئية هي المختصة بنظر الدعوى ويكون حكمها ابتدائيا أي قابلا للطعن عليه بالاستئناف، أما إذا كانت قيمة الدعوى 5000 فأقل يكون حكمها انتهائيا أي غير قابل للطعن.

ووفقا لنص المادة 47 من قانون المرافعات المصري التي تنص على أنه تختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائيا في جميع الدعاوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية ويكون حكمها انتهائيا إذا كانت قيمة الدعوى 40000 (أربعون الف جنيه). وعلى ذلك تختص المحكمة ألابتدائية بنظر دعوى صحة ونفاذ عقد البيع إذا كانت قيمة الدعوى وفقا للتحديد السابق تزيد عن مبلغ 40000 جنيها ويكون حكمها ابتدائيا في هذا المبلغ ويكون انتهائيا أي غير قابل للطعن عليه إذا كانت قيمة الدعوى 10.000ج. ووفقا للمادة 42 من قانون المرافعات الليبي تكون المحكمة الجزئية مختصة ابتدائيا بالدعاوي التي لا تتجاوز قيمتها ألف دينار ليبي (1000 دينار) ويكون حكمها انتهائيا أي غير قابل للطعن عليه إذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز مائتين وخمسين دينارا. وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائيا في جميع الدعاوي المدنية والتجارية ودعاوي الأحوال الشخصية التي ليست من اختصاص المحكمة الجزئية وفقا للمادة 49 من قانون المرافعات الليبي والمعدلة بالقانون رقم 18 لسنة 1989.

ووفقا للمادة 109 من قانون المرافعات المصري يكون الاختصاص النوعي من النظام العام فللمحكمة إذا رفعت أمامها دعوى لا تستوفي هذا النصاب أن تحكم بعدم الاختصاص النوعي من تلقاء نفسها وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولو أبدى فيها الخصم دفوعا موضوعية. (راجع المادة 76 مرافعات ليبي)

ثانيا ألاختصاص المحلي (المكاني)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، دعوى شخصية عقارية، يكون الاختصاص المحلي فيها لمحكمة موقع العقار أو المحكمة التي يقع في دائرتها الجزء الأكبر من العقار محل الدعوى أو موطن المدعى عليه أو أحدهم إذا تعددوا (المادة رقم 53 من قانون المرافعات المصري، والمادة 54 من القانون المرافعات الليبي).

والاختصاص المحلي يجب على الخصم أن يبديه قبل الكلام في الموضوع(13)؛ لأنه ليس من النظام العام، ولذلك يجب أن يدفع به الخصم، وللخصوم حرية تعديل الاختصاص المحلي. بالاتفاق بينهم. فإذا اتفق الخصوم على انعقاد الاختصاص المحلي لمحكمة معينة يكون هذا الاتفاق صحيحا وفقا للمادة 1/62 من قانون المرافعات المصري. والتى تقول « إذا اتفق على اختصاص محكمة معينة يكومن الاختصاص لهذه المحكمة أو للمحكمة إلى يقع في دائرتها موطن المدعى عليه».

تقدير قيمة دعوى صحة التعاقد إذا كان محلها بيع حق انتفاع، وفقا للمادة 2/37 من قانون المرافعات بنصف قيمة العقار(14).

المبحث الثاني: شروط رفع دعوى صحة ونفاذ والحكم الصادر فيه

نبين في هذا المبحث شروط وإجراءات رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع في مطلب أول، ثم نبين الحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ في مطلب ثان.

المطلب الأول: شروط وكيفية رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

أولاً: شروط رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

يشترط لرفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ما يلي:

1. حتى يمكن للمشتري أو وارثه أن يرفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع يجب أن يكون المشتري قد قام بتنفيذ التزامه بدفع الثمن إن كان الثمن حالا، وأن يكون التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري مازال ممكنا.

2. أن يقوم المشتري بشهر صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، فشهر صحيفة الدعوى شرط لقبول الدعوى عملا بنص المادة 3/65 من قانون المرافعات المصري التى تنص على أنه « لا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلاّ إذا أشهرت صحيفتها » وهذا الحكم متعلق بالنظام العام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها.

وكذلك نص المادة 2/15 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لسنة

13- راجع المستشار أنور طلبة مرجع سابق ج3 ص151.

14- من المعلوم أن حقوق الارتفاق لا تباع استقلالا عن العقار، وأن حق الاستعمال والسكني الأصل فيهما أنهما مقصوران على صاحبهما ولا يخضعا ن للبيع إلا لمبرر قوي.

1946 والتي تنص على أنه « ... وكما يجب تسجيل دعاوي صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية. وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة » (المادة 1/23 من قانون التسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق الليبي)

ومن وقت تسجيل الصحيفة لا يستطيع البائع أن يتصرف في العقار حتى صدور الحكم في الدعوى ولا أن يرتب عليه تكليفا عينيا، هذا إذا كان العقار محل الدعوى يخضع لنظام الشهر العقاري، وهو يختص بالأماكن التي تدخل كردون المدن.

أما إذا كان العقار محل دعوى صحة ونفاذ عقد البيع يخضع لنظام السجل العيني، وهو يختص بالعقارات التي تخرج عن كردون المدن والتي يصدر بشأنها قرار من وزير العدل بتطبيق نظام السجل العيني عليها، فالمادة رقم 32 من القانون المصري رقم 142 لسنة 1964 بشأن نظام السجل العيني فرض على المدعي اتخاذ إجراء معين وهو قيد صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات التي يسري عليها نظام السجل العيني في السجل المعد لذلك به، والتي تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل وفقا لهذه الطلبات، وكذلك يتقدم بشهادة قيد ومطابقة إلى المحكمة تدل على حصول التأشير في السجل العيني بمضمون هذه الطلبات، ومن ثم فإنه إذا استوفى المدعى الإجراءات المنصوص عليها في المادة 32 من قانون السجل العيني فإن الدعوى بطلب صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات التي يسري عليها نظام السجل العيني تكون قد استوفت شروط قبولها ويتعين على المحكمة أن تمضي في نظر الدعوى والفصل فيها ولا يسري عليها في هذه الحالة حكم المادة1/63 من قانون المرافعات التي توجب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية في الجهات إلى يسري عليها نظام الشهر العقاري(15).

3. أن يكون الحكم الصادر في الدعوى مجديا ومفيدا في نقل الملكية للمشتري، فإذا تبين أن التزام البائع بنقل الملكية مستحيل نظرا لأنه لا يملك العقار محل الدعوى أو يكون البائع قد باع ذات العقار لمشتري آخر وقام هذا المشتري بتسجيل عقده فيجب

15- نقض مدني طعن رقم 6126 س 44 المكتب الفني 45، 2005/10/12

رفض الدعوى لأن الحكم فيها لا يفيد المشتري الأول في نقل الملكية(16).

4. استكمال جميع الشروط المطلوبة لرفع الدعوى وسداد جميع الرسوم القضائية المفروضة قانونا على الدعوى وفقا لقانون الرسوم القضائية رقم 90 لسنة 1944 وتعديلاته(17)، (راجع قانون رقم 2 لسنة 1371 و. ر الليبي بشأن الرسوم القضائية) ولقد لاحظ المشرع المصري أن كثيرا من المتقاضين لا يستمرون في إجراءات تسجيل الحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ مما يترتب عليه ضياع رسوم كثيرة على خزينة المحكمة كما يؤدي أيضا إلى عدم استقرار الملكية العقارية، لان الملكية غير المسجلة تكون مهددة بعدم الاستقرار، وتكون معرضة لادعاءات كثيرة من الغير، ولذلك تطلب المشرع ضرورة تحصيل رسم مؤقت على سبيل الأمانة يسمي رسم ألامان القضائية يقدر بنسبة 25٪من قيمة الرسم النسبي المستحق على شهر الحكم محسوبا على أساس ثمن العقار كما هو ثابت في صحيفة الدعوى فنص في المادة 24 مكرر من قانون الرسوم القضائية رقم 90 لسنة 1944 والمعدل بالقانون رقم 70 لسنة 1964، والمضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 والمعدلة بالقانون رقم 224 لسنة 1996 والتي تنص على أنه « يحصل مؤقتا عند شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية أو عند شهر طلب عارض أو طلب إثبات يتضمن صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق أمانة قضائية تورد خزينة المحكمة المختصة على ذمة شهر الحكم الذي يصدر في الدعوى أو الطلب تقدر25٪ من قيمة الرسم النسبي المستحق على شهر الحكم محسوبا على أساس ثمن العقار كما هو ثابت في صحيفة الدعوى أو الطلب وتخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبي المستحق على ذلك الشهر ». والمشرع الليبي لم يفرض مثل هذا الرسم في قانون الرسوم القضائية رقم 2 لسنة 1371و. ر.

مصير الأمانة القضائية

إذا كسب المدعي الدعوى واستمر في إجراءات تسجيل الحكم تحسب الأمانة من رسوم تسجيل الحكم، أما إذا كسب الدعوى ولم يستمر في إجراءات تسجيل الحكم، فإن الحكمة من فرض رسم الأمانة تقضي بعدم استرداده ويسقط حق المدعي في

16- الدكتور السنهوري مرجع سابق فقرة 274 ص 491

17- تم تعديل قانون الرسوم القضائية رقم 90 لسنة 1944 بالقانون رقم 70 لسنة 1964، والقانون رقم 6 لسنة 1991، والقانون رقم 229 لسنة1996، والقانون رقم 73 لسنة 2006.

استرداد رسم الأمانة في هذه الحالة.

أما إذا خسر المدعي دعوى صحة ونفاذ فله أن يسترد رسم الأمانة القضائية لأن تحصيل الرسم في هذه الحالة يتنافي مع قواعد العدالة حيث الرسم في مقابل خدمة فإذا لم تتم الخدمة لأمر خارج عن إرادة المدعي فلا رسم. قد تعرض المشرع لحالة ما إذا خسر المدعي دعواه في حالات استرداد رسم الأمانة القضائية التي نص عليها في المادة 2/24 مكرر من قانون الرسوم القضائية والتي تنص على أنه «وفي حالة القضاء نهائيا برفض الدعوى أو عدم قبولها أو اعتبارها كأن لم تكن أو سقوط الخصومة أو في حالة عدم شهر الحكم لتخلف أحد الشروط اللازمة قانونا لشهره والتي لا دخل لإرادة طالب الشهر فيها يمحى ما تم من شهر، ويعتبر كأن لم يكن وترد الأمانة بغير رسوم».

وقد طعن بعدم الدستورية في هذا الرسم أمام المحكمة الدستورية العليا على أساس أن شرط دفع رسم الأمانة القضائية يعد قيدا إضافيا على الحق في التقاضي الأمر الذي يتعارض مع الدستور الذي كفل حق التقاضي للجميع دون قيد، ولكن المحكمة الدستورية رفضت الطعن استنادا على أنه يجوز لولي الأمر أن يضع من الضوابط التي يراها ملائمة لممارسة الحق في التقاضي.

ثانيا: كيفية رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

إن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع من الأهمية بمكان، بحيث إن خطأ في إجراءات الدعوى سواء أثناء رفعها أو السير فيها يكلف المدعي تكلفة مالية كبيرة، لذا من المفيد أن نلخص إجراءات رفع دعوى صحة ونفاذ على النحو التالي:

أولاً: لابد أن يكون عقد البيع المطلوب صحته ونفاذه ابتدائيا ويتضمن بندا عن أيلولة الملكية للبائع أنها آلت إليه عن طريق عقد بيع مسجل أو آلت إليه عن طريق التقادم الطويل المكسب للملكية، أو حكم تثبيت الملكية(18).

ثانياً: إذا لم يكن عقد البيع الذي آلت بمقتضاه الملكية للبائع مسجلا، بل كان عقدا ابتدائيا يجب ضرورة اختصام البائع للبائع في دعوى صحة ونفاذ وتنتهي الدعوى على مرحلتين، الأولي حصول حكم صحة ونفاذ عقد بيع البائع للبائع ثم المرحلة الثانية حصول حكم بصحة ونفاذ عقد البيع من البائع للمشتري رافع الدعوى، ولابد في هذه

18- راجع الدكتور السنهوري مرجع سابق ج4 فقرة 274 ص 489.

الحالة من تقديم طلبين للشهر العقاري أو القيد حسب الأحوال.

ثالثاً: تقديم طلب لمكتب الشهر العقاري الواقع في دائرته العقار محل البيع، إذا كان العقار يخضع لنظام الشهر العقاري (العقارات أو الأماكن الداخلة في كردون المدن) أو طلب قيد في السجل العيني الواقع في دائرته العقار محل البيع، إذا كان العقار يخضع لنظام السجل العيني (العقارات الواقعة خارج نطاق كردون المدن والتي يصدر قرار من وزير العدل بتطبيق نظام السجل العيني عليها) والتي يجب اختصام أمين السجل العيني ليقوم بإجراء التغيرات اللازمة في صحيفة العقار في السجل العيني وفقا للمادة 32 من قانون السجل العيني، وطلب الشهر أو القيد واحد، ويرسل صورة من الطلب إلى مكتب المساحة لمعاينة العقار عن طريق مهندس المساحة، بعد تقدير رسم المعاينة ودفعه، يقوم مهندس المساحة بعد المعاينة بتحرير بيان مساحي للعقار محل الدعوى، ثم يرسل طلب الشهر بعد تحرير البيان المساحي إلى الشهر العقاري وعلى المدعي أو وكيله تسلم البيان المساحي تمهيدا لتحرير صحيفة الدعوى واتخاذ إجراءات شهرها، ويجب أن يتم الشهر خلال عام من تاريخ تقديم الطلب الشهر العقاري أو طلب القيد في السجل العيني حسب الأحوال إلى تاريخ شهر الصحيفة وإلا سقط طلب الشهر ولا يمكن شهر صحيفة الدعوى إلا بعد تجديده مرة أخرى برسوم جديدة وتجنبا لسقوط طلب الشهر العقاري ومن ثم تجنبا لدفع رسوم أخرى، يتم تقديم طلب للشهر العقاري لتمديد الطلب الأول قبل انقضاء العام بخمسة عشر يوما وبناء على طلب التمديد يمنح المدعي أو وكيله عاما آخر دون رسوم لإنهاء إجراءات شهر دعوى صحة ونفاذ.

صيغية طلب شهر عقاري، أو سجل عيني

السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية الشهر العقاري .... المأمورية التي يتبعها العقار محل عقد البيع الابتدائي (أو السجل العيني)، تحية طيبة وبعد

اسم طالب الشهر/ .... المقيم في .... مسلم/مسيحي مصري بالغ ويعمل ....

اسم الصادر ضده طلب الشهر/ .... المقيم .... مسلم/ مسيحي مصري بالغ ويعمل ....

الموضوع/ طلب شهر (أو قيد) دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ ....

لبيع العقار رقم .... الواقع في قرية .... مركز/قسم .... محافظة ....

الحوض رقم .... القطعة رقم .... بمساحة فدان .... قيراط .... سهم ....

وإذا كان العقار عبارة عن منزل أو شقة اسم الشارع رقم المنزل .... (رقم الشقة)

مساحة .... متر مربع[19].

حدود العقار المبيع

الحد البحري .... الحد الشرقي .... الحد الغربي .... الحد القبلي ....
السيد رئيس مأمورية الشهر العقاري (أو السجل العيني)
مقدم لسيادتكم ألأستاذ/ .... المحامي بصفته وكيلا للطالب عن السيد/ ....
المقيم .... بموجب توكيل رقم .... عام.

أرجو من سيادتكم العمل على شهر هذا الطلب (أو قيده)، تمهيد لتقديم مشروع عريضة دعوى صحة ونفاذ، ونقبل التعامل حسب وارد كشف التحديد المساحي، وسداد الرسوم المقررة.

وتفضلوا بقبول التحية،

وكيل الطالب/ ....

رابعاً: تحرير صحيفة الدعوى متضمنة البيان المساحي ورقم الطلب الخاص في الشهر العقار أو القيد في السجل العيني مع إحضار مكلفة العقار محل الدعوى وتقديمها إلى الشهر العقاري أو السجل العيني لمراجعتها، وبعد المراجعة يتم استلام صحيفة الدعوى مختومة بخاتم اللوتس (ومعناه أن الصحيفة صالحة للشهر أو القيد حسب الأحوال)

خامساً: بعد استلام صحيفة الدعوى مختومة بخاتم اللوتس يتم تقديمها إلى الشهر العقاري الرئيسي لتقدير قيمة الأمانة القضائية، وبعد دفع رسم الأمانة القضائية، يتم رفع الدعوى إلى المحكمة المختصة بالطرق المعتادة حسب قواعد الاختصاص السابق شرحها، مع ألاحتفاظ بإيصال دفع رسم الأمانة القضائية وإيصال سداد ضريبة المهن باسم المحامي وكيل المدعي.

مذكرة بصيغة دعوى صحة ونفاذ

إنه في يوم .... الموافق .... بناء على طلب السيد (طالب الشهر) .... المقيم في (عنوانه)، ومحله المختار مكتب الأستاذ/......... المحامي والكائن في (عنوان

19- الأستاذ موريس صادق الصيغ القانونية للعقود والدعاوي، دار الكتب القانونبية 2000 ص400، الأستاذ، أسامة شتات صيغ العقود والدعاوي، دار الكتب القانونية 2006 ص730.

المكتب)

أنا المحضر .... محضر محكمة .... قد انتقلت في التاريخ المذكور .... أعلاه وأعلنت السيد .... المقيم .... مركز/قسم .... محافظة......... مخاطبا مع .... وأعلنته بالاتي:

أولاً: بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في .... باع المعلن إليه إلى الطالب قطعة أرض زراعية / أرض فضاء / منزل وحدودها ومعالمها حسب وارد كشف التحديد المساحي رقم .... لسنة .... شهر عقاري أو سجل عيني كالآتي:

الناحية قرية /مدينة .... مركز/قسم .... محافظة .... الحوض رقم .... قطعة أرض زراعية رقم مساحتها فدان .... قيراط......... سهم ....، قطعة أرض فضاء أو منزل رقم .... بشارع رقم .... المسطح .... متر مربع، حدود العقار المبيع الحد البحري......... الحد الشرقي .... الحد القبلي......... الحد الغربي.........

ثانياً: وقد تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره (......) .... فقط لا غير، وقد دفعها الطالب ليد المعلن إليه في مجلس العقد.

ثالثاً: قد آلت الملكية إلى المعلن إليه عن طريق .... (سند ملكية البائع)

رابعاً: وحيث إن المعلن إليه لم يقدم للطالب المستندات الدالة على أصل الملكية لكي يتسني له نقل التكليف الأمر الذي حدا به لإقامة هذه الدعوى ابتغاء الحكم له بصحة ونفاذ عقد البيع ألابتدائي المؤرخ في .... وبناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في التاريخ المذكور أعلاه إلى حيث المعلن إليه وسلمته صورة من هذا الإعلان وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية /الابتدائية والكائن مقرها في .... أمام الدائرة (.....) مدني وذلك بجلستها العلنية التي ستعقد في تمام الساعة .... من صباح يوم .... الموافق......... وذلك ليسمع الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ في .... والمتضمن بيع المعلن إليه للطالب العقار الموضح الحدود والمعالم والموقع في صدر العريضة، بموجب عقد البيع المذكور لقاء ثمن إجمالي قدرة .... مع تسليم العقار المبيع خاليا والتزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى

للطالب(20).

سادساً: بعد الانتهاء من إجراءات رفع دعوى صحة ونفاذ على الوجه السابق وقيدها بجدول المحكمة، يقوم الطالب بتقديم طلب إلى قلم الكتاب لإعطائه صورة طبق الأصل من صحيفة الدعوى قبل الإعلان بشرط أن تكون مكتوبة على العقد الأزرق إذا كان العقار يخضع للشهر العقاري أما إذا كان العقار خاضعا لنظام السجل العيني فتكون الصورة على الورق العادي.

سابعاً: بعد سداد رسوم الشهر أو القيد والمراجعة من الموظف المختص يتم استلام صحيفة دعوى صحة ونفاذ المشهرة، وتكون مغلفة وموضحا بها رقم الشهر وتاريخه إذا كان العقار يخضع لنظام الشهر العقاري، أما إذا كان العقار يخضع لنظام السجل العيني فبعد المراجعة يمنح مقدم الطلب شهادات القيد والمطابقة وهي تعادل شهر الصحيفة.

ثامناً: في أول جلسة لنظر الدعوى يتم تقديم الصحيفة المشهرة التي تم استلامها من الشهر العقاري، أو شهادات القيد والمطابقة التي تم استلامها من السجل العيني ومكلفة العقار محل الدعوى مع عقد البيع الابتدائي، ولتفادي مصاريف الدعوى يتم الاتفاق مع البائع على حضور أول جلسة لنظر الدعوى وتقديم محضر الصلح، ويطلب الطرفان إلحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند التنفيذي، وفي هذه الحالة تحكم المحكمة بإلحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة وتثبت محتواه فيه وتجعله في قوة السند التنفيذي، وبذلك تنتهي الدعوى صلحا، وحتي ينتج محضر الصلح أثره يجب أن يتم قبل أن تصدر المحكمة حكما قطعيا في مسألة فرعية أو حكم تمهيديا في الدعوى، كما يجب حضور جميع اطراف محضر الصلح وأن يوافقوا على إلحاقه بمحضر الجلسة وجعله في قوة السند التنفيذي، فإذا تغيب أحدهم أو رفض ألحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة لم ينتج أثره.

وفي حالة إلحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند التنفيذي وتنتهي الدعوى صلحا فإن الحكم الصادر فيها في هذه الحالة لا يفصل في موضوع الدعوى وإنما يكون عمل القاضي في هذه الحالة كعمل الموثق، ولذا فإن الحكم الصادر في الدعوى في هذه الحالة لا يحوز قوة الشيئ المقضي فيه، وإن

20- الأستاذ أسامة شتات صيغ العقود و الدعاوي المدنية دار الكتب القانونية 2006 ص 731.

كان يأخذ شكل الأحكام عند إثباته(21)، وبعد تصديق المحكمة على محضر الصلح يصبح عقد البيع عقدا نهائيا وإن كان لا ينقل الملكية إلى المشتري إلا بالتسجيل(22).

وإذا كان الصلح قد تم بناء على غش أو تواطؤ يكون للغير الذي أضر الصلح بحقوقه، أن يرفع دعوى أصلية ببطلان الصلح(23)، كما يكون له التدخل في الدعوى المنظورة أمام المحكمة، تدخلا هجوميا(24) ويدفع ببطلان الصلح وعلى المحكمة أن تفصل في طلب التدخل(25) فإذا تبين لها أن التدخل له وجه رفضت دعوى صحة ونفاذ أما إذا كان التدخل في هذه الحالة ليس له وجه استمرت في نظر الدعوى بعد رفض التدخل.

المطلب الثاني: الحكم في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

الهدف من دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو ثبوت أن البيع قد صدر من البائع وأن البيع صحيح ونافذ وقت صدور الحكم، لذا فإن القاضي الذي ينظر الدعوى يبحث جميع المسائل المتعلقة بعقد البيع من حيث توافر أركان العقد ويبحث ما إذا كان عقد البيع محل الدعوى صحيحا أم باطلا، صوريا أم حقيقيا، ويكون الفصل في الدعوى في حدود القدر المباع وملكية البائع له، ويبحث كذلك ما إذا كان الحكم على فرض صدوره لصالح المشتري مجدي في نقل الملكية إلى المشتري أم لا 'فإذا كان البائع على سبيل المثال قد قام ببيع العقار محل الدعوى لمشتري آخر وقام هذا المشتري بتسجيل عقده 'فيكون الحكم في هذه الحالة غير مفيد لأنه لم ينقل الملكية للمشتري الأول(26).

ودعوى صحة التعاقد يستطيع فيها البائع أن يدفع بجميع الدفوع الموضوعية التي تتصل بالحق محل الدعوى، فله أن يدفع بصورية العقد أو بطلانه لأي سبب كبطلان

21- المستشار أنور طلبة مرجع سابق ج3 ص483.

22- نقض مدني 1970/5/14 س20. ق ص83 أشاراليه المستشار النور طلبة المرجع السابق نفس الموضع.

23- راجع حكم النقض السابق، المستشار أنور طلبة المرجع السابق نفس الموضع.

24- د. الكوني اعبودة قانون علم القضاء المركز القومي للبحوث والدراسات العلمية 2003 ج2 ص 129.

25- المستشار أنور طلبة مرجع سابق ص108.

26- الدكتور السنهوري مرجع سابق ج4 ص 488 هامش 2

العقد لعدم مشروعية المحل أو السبب أو انفساخ العقد وفسخه لتحقق شرط فاسخ أو لعدم تحقق شرط واقف 'كما له أن يتمسك بإبطال العقد لأن إرادته شابها عيب من عيوب الإرادة(27).

التدخل المحتمل في الخصومة

1. التدخل الهجومي

تنص المادة 126 من قانون المرافعات المصري على أنه « يجوز لكل ذي مصلحة أن يتدخل في الدعوى منضما أو طالبا الحكم لنفسه ».

من المحتمل أن يتدخل في دعوى صحة ونفاذ أثناء نظرها تدخلا هجوميا (أي يدعي لنفسه حقا على العقار محل البيع)(28)، المالك الحقيقي إذا كان البائع قد باع ملك غيره. وعلى المحكمة التي تنظر الدعوى أن تفصل في طلب التدخل والتثبت من الملكية، فإذا تنين لها أن التدخل له وجه حكمت برفض دعوى صحة ونفاذ، لأن الحكم فيها في هذه الحالة غير مفيد لأنه لا ينقل الملكية للمشتري.

كما يمكن أن يتدخل في الدعوى أثناء نظرها تدخلا هجوميا أيضا الغير (كل من له حق عيني على العقار محل عقد البيع المطلوب صحته ونفاذه)، الذي أضر الصلح بحقوقه في حالة ما إذا اتفق أطراف الخصومة على إنهائها صلحا وطلبوا من المحكمة إلحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند التنفيذي.

2. التدخل الإنضمامي

من المحتمل أن يتدخل في دعوى صحة ونفاذ أثناء نظر المحكمة لها تدخلا انضماميا أي يدخل منضما(29) لأحد أطرافها مؤيدا له، كدائن البائع، أو دائن المشتري

27- الدكتور السنهوري، الوسيط، مرجع سابق ج4 فقرة 274 ص490، الدكتور محمد مبروك اللافي العقود المسماة مطبعة الوحدة العربية بدون تاريخ ص86، راجع حكم المحكمة العليا في الطعن رقم 72 لسنة 30. ق والذي أشار إليه في نفس الموضع.

28- الدكتور الكوني أعبوه مرجع سابق ج4 ص129، نقض مدني مصري 1975/2/12 طعن رقم59 س. 39. ق أشار إليه المستشار أنور طلبة مرجع سابق ج3 ص149

29- الدكتور الكوني المرجع السابق ج2 ص130

لأنه يهمه نجاح من انضم إليه ليخلص اليه العقار ومن ثم يدخل في الضمان العام لمدينه.

التأشير بالحكم على هامش صحيفة الدعوى

وفقا للمادة 16 من قانون الشهر العقاري المصري السابق الإشارة إليه والتي تنص على أنه «يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعوى المبينة في المادة السابقة (15 وهي دعوى صحة التعاقد) في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها» وكذلك المادة 32 من قانون السجل العيني يجب التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد على هامش صحيفة الدعوى، فإذا تم التأشير بالحكم يكون المشتري قد قام بتسجيل الحكم الصادر وينسحب أثر هذا التسجيل إلى وقت تسجيل صحيفة الدعوى أو قيدها في السجل العيني، أي بأثر رجعي على خلاف القواعد العامة وذلك حماية للمشتري من تصرفات البائع من وقت تسجيل الصحيفة حتي صدور الحكم في الدعوى.

وحتي تنتقل الملكية إلى المشتري يجب عليه أن يرفق مع تسجيل الحكم شهادة القيد والمطابقة من السجل العيني كسند للملكية إذا كان العقار محل الدعوى يخضع لنظام السجل العيني، أو الأوراق والمستندات التي تؤكد ملكية البائع للعقار المبيع إذا كان العقار محل الدعوى يخضع لنظام الشهر العقاري، وإذا تعذر على المشتري الحصول على هذه المستندات نظرا لأنها في حوزة البائع ورفض البائع تسليمها إلى المشتري، قيل يجب التحقيق من أصل هذه الملكية بسؤال الملاك السابقين أو المجاورين أو رجال الحكومة، وأصحاب التكاليف المدرج بها العقار، ثم يعمل إقرار بنتيجة هذا التحقيق ويحرر على ورق التسجيل المتموغ ويوضح به أصل الملكية، ويوقع على هذا الإقرار من صدر الحكم لصالحه ويصدق على توقيعه ويرفق بالحكم(30) بذلك تنتقل الملكية المشتري ويلاحظ أن إثبات أصل ملكية البائع للعقار المبيع وفقا لنظام السجل العيني أسهل وأسرع وآكد من نظام الشهر العقاري. ذلك لأن القيد في السجل العيني له قوة مطلقة بمعنى أن كل ما هو مقيد في السجل العيني في صفحة الوحدة العقارية هو الحقيقة بالنسبة للغير، مما يقتضي أن من يتعامل مع من قيد

30- الدكتور السنهوري المرجع السابق ص490 هامش 1، المستشار أنور طلبة الوسيط في القانون المدني، المكتب الجامعي 2001 ح3 ص104

في السجل كمالك يكون هو المالك ويغني عن البحث عن مستندات تثبت أصل الملكية تقديم شهادة القيد والمطابقة من السجل العيني تفيد ملكية البائع للعقار المبيع.

ووفقا للمادة 3/17 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري المصري يجب تسجيل الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد أو التأشير به على هامش صحيفة الدعوى خلال خمس سنوات من اليوم التالي لصيرورة الحكم نهائيا وإلا سقط حقه في التسجيل.

المبحث الثالث: حجية الحكم الصادر في الدعوى وتقادمها

نتكلم في هذا المبحث عن حجية الحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، في مطلب الأول، ثم نتكلم في المطلب الثاني عن تقادم هذه الدعوى.

المطلب الأول: حجية الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد

عندما يكتسب الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد قوة الشيء المقضي به، وذلك باستنفاد طرق الطعن فيه، والتأشير به على هامش صحيفة الدعوى، وفقا للمادة 16 من قانون الشهر العقاري يكون له حجية مطلقة فيما بين المتعاقدين والغير(31). مادة 1/17 من قانون الشهر العقاري) وينصرف مدلول الغير هنا إلى كل من اكتسب حقا عينيا أو تكليفاً عينيا على العقار محل الدعوى.

وقد رتب المشرع المصري على قيام صاحب الشأن بشهر الحكم النهائي خلال الخمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا أن يصبح لهذا الحكم بما فصل فيه من حقوق حجية مطلقة من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى أو قيدها في السجل العيني والتأشير بمنطوق الحكم على ذيلها ومن ثم يكون للحقوق التي فصل فيها هذا الحكم حجية مطلقة من هذا التاريخ، كما رتب المشرع أيضا على عدم تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ أو قيدها حسب الأحوال، وعدم التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها أن الحكم الصادر في الدعوى لا يكون حجة على الغير(32).

31- المادة 16 من قانون الشهر العقاري تنص على «يؤشر بمنطوق الحكم النهائي قي الدعاوي المنصوص عليها في المادة السابقة (15) قي ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها»

32- راجع نقض مدني الطعن رقم 6126 لسنة 44. ق المكتب الفني 45، 2000/4/3، نقض مدني =

وإذا تم التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر في دعوى صحة ونفاذ على هامش صحيفة الدعوى يكون قد تم تسجيل الحكم، وهذا التسجيل له أثر رجعي يعود إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى أو قيدها، خلافا للقواعد العامة (مادة 2/17 من قانون الشهر العقاري) وذلك حماية للمشتري من تصرفات البائع التي قد تضر به من وقت رفع الدعوى إلى حين صدور الحكم فيها، ومن ثم إذا أجري البائع تصرفا على العقار محل الدعوى أو رتب عليه تكليفا عينيا أو قدمه تأمينا عينيا ضمان لدين عليه أو على غيره بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ لا ينفذ في مواجهة المشتري الذي له أن يتسلم العقار بالحالة التي عليها وقت التعاقد.

ومنذ تسجيل صحيفة الدعوى والتأشير بمنطوق الحكم النهائي بصحة التعاقد تتحدد مرتبة المشتري عند التزاحم، فيكون للمشتري التقدم على جميع الدائنين الذين اكتسبوا حقا أو تكليفا عينيا على العقار محل الدعوى والذين سجلوا حقوقهم بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ، أما الذين اكتسبوا حقا أو تكليفا عينيا على العقار محل الدعوى قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ وقبل التأشير بمنطوق الحكم النهائي بصحة التعاقد على هامشها تكون حقوقهم نافذة في مواجهة المشتري ويتقدمون على المشتري عند التزاحم بشرط أن يكونوا حسني النية وقت اكتساب حقوقهم وتسجيليها، عملا بنص المادة 2/17 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 التي تنص « يترتب على تسجيل الدعاوي المذكورة في المادة الخامسة عشر (ومنها دعوى صحة ونفاذ) أو التأشير بها أن حق المدعي، إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقا لأحكام القانون، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى والتأشير بها، ولا يكون هذا الحكم حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليه »(33).

المطلب الثاني: تقادم دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

يري البعض أن دعوى صحة ونفاذ لا تتقادم، ولا تخضع للتقادم المسقط، ذلك لأنها الطريق البديل لتسجيل الملكية، وبما أن التسجيل في الشهر العقاري مفتوح إلى

=
الطعن رقم 1462 لسنة 49. ق 2005/10/22.

33- راجع نص المادة رقم 16 من قانون الشهر العقاري المصري والسابق الاشارة الية في المتن.

الأبد كذلك تظل دعوى صحة ونفاذ مفتوحة إلى ألآبد(34).

وهذا غير صحيح لأن القول به من شأنه أن يجعل الالتزامات مؤبدة إلى مالا نهاية وهذا يتناقض مع عموم نص المادة374 من القانون المدني المصري، ولذلك فإن دعوى صحة التعاقد تسقط بمضي خمس عشرة سنة (35) من تاريخ تحرير العقد الابتدائي (وإذا لم يدون في العقد الابتدائي تاريخ أعتبر تاريخ رفع الدعوى هو تاريخ سريان تقادمها) وهي مدة تقادم تقبل الوقف والانقطاع، وماذا تسلم المشتري العقار محل الدعوى في تاريخ لاحق لتحرير العقد فإن واقعة التسليم تقطع تقادم الدعوى(36)، ويبدأ تقادم جديد من تاريخ انتهاء إجراءات التسليم مساو للتقادم الأول وفقا للمادة 385 من القانون المدني وإذا طالب المشتري البائع بتسليم المبيع وسقطت الدعوى لأي سبب دون صدور الحكم فيها فإن المطالبة القضائية تقطع تقادم الدعوى وفقا للقواعد العامة.

وإذا صدر حكم في دعوى صحة التعاقد لصالح المشتري ولم يؤشر بمنطوقه على هامش تسجيل صحيفة الدعوى خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا وفقا للمادة 3/17 من قانون الشهر العقاري سقط حق المشتري في التسجيل مما يعوق نقل الملكية إليه ولكن الحكم ذاته لم يسقط، لأنه عنوان الحقيقة وإذا لم ينفذ لأي سبب فإن دعوى التنفيذ بالحق الصادر به الحكم هي التي تسقط بمضي خمس عشرة سنة من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا.

الخاتمة

1. انتهي البحث إلى أن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، دعوى شخصية عقارية، لأن رافعها يستند إلى حقه الشخصي الناشئ عن عقد البيع ليتوصل إلى حق عقاري وهو حق الملكية، ينعقد الاختصاص النوعي بنظرها يتوقف على قيمة الدعوى فإذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز أربعين ألف جنيه كان الاختصاص النوعي بنظرها للمحكمة الجزئية التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه أو أحدهم إذا تعددوا، أو المحكمة الجزئية التي يقع في دائرتها العقار محل الدعوى.

34- المستشار محمود الخضيري تطبيق القانون على الدعاوي المدنية طبعة نادي القضاة 1989 ص 400

35- المرجع السابق ص 401 وما بعدها، الدكتور السنهوري مرجع سابق ص495 .

36- الدكتور السنهوري مرجع سابق ص495، المستشار أنور طلبة مرجع سابق ج3 ص18.

وإذا كانت قيمة العقار محل الدعوى تتجاوز أربعين ألف جنيه فينعقد الاختصاص النوعي بنظر دعوى صحة ونفاذ المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه أو المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار محل الدعوى.

كما ينعقد الاختصاص المحلي للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه أو أحدهم إذا تعددوا وفقا للمادة 37 من قانون المرافعات المصري. أو المحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل الدعوى.

2. انتهي البحث إلى أن مصير الأمانة القضائية التي فرضها المشرع المصري، في حالة ما إذا صدر فيها حكم لصالح المدعي ولم يستمر في إجراءات تسجيل الحكم، فلا يستطيع المدعي أن يسترد رسم الأمانة القضائية، التي تقدر بنسبة 25٪ من قيمة الدعوى، وإذا كان الرسم مقابل خدمة ولم تتم هذه الخدمة فما هو السند القانوني لاستيلاء الدولة على هذا الرسم، فهو استيلاء غير مشروع لأنه استيلاء بغير وجهه حق خصوصا أن المحكمة لا تنظر الدعوى إلاّ بعد سداد الرسوم المقررة عليها وفقا لقانون الرسوم القضائية.
3. انتهي البحث إلى أن الحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، لا يمنع من توجيه الدفوع الموضوعية أو الشكلية للحق محل الدعوى لان الحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لم يتعرض للحق محل الدعوى إنما يقتصر بحثه فقط على صحة التعاقد من عدمه
4. انتهي البحث إلى أن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لم يحدد المشرع مدة لتقادمها، فهي تتقادم وفقا للقواعد العامة بمضي خمس عشرة سنة من تاريخ التعاقد وهي مدة تقادم تقبل الوقف والانقطاع وفقا للقواعد العامة.

مراجع البحث

1. أسامة شتات صيغ العقود والدعاوي، دار الكتب القانونية 2006
2. أنور طلبة الوسيط في القانون المدني المكتب الجامعي الحديث 2001.
3. أنور طلبة المطول في شرح القانون المدني ط. أول 2004 المكتب الجامعي الحديث
4. عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت 1998ط. ثالثة
5. على عوض حسن صيغ القانونية للإنذارات على محضر دار الكتب القانونية 2003
6. فايز أحمد عبد الرحمن عقد البيع في التشريع الليبي دار المطبوعات الجامعية 2006
7. الكوني اعبودة: قانون القضاء المدني ط 2، المركز القومي للبحوث 2003.
8. مبروك اللافي العقود المسماة مطبعة الوحدة العربية بدون تاريخ
9. محمد لبيب شنب الوجيز في الحقوق العينية الأصلية طبعة ثالثة 1996
10. محمود الخضيري تطبيق القانون على الدعاوي المدنية، طبعة نادي القضاة 1989
11. موريس صادق الصيغ القانونية للعقود والدعاوي، دار الكتب القانونية 2000

الدوريات:

12. أحكام محكمة النقض المصرية مجموعة المكتب الفني
13. مجلة المحكمة العليا الليبية.